

zukunft. wohnbau

Das Magazin der
ARGE Eigenheim

Zwei Jubiläen

70 Jahre HÖ & 20 Jahre SWB _____ SEITE 12 / 16

Preisgedeckeltes Eigentum

fokus.salzburg _____ SEITE 08

Neue Plattform für die Wohnungssuche

suche-wohnung.at _____ SEITE 21



Neuerungen durch die GRVO-Novelle 2021

EINARBEITUNG DER WGG-NOVELLE 2019 UND RISIKOAVERSION IN DER FINANZGEBARUNG



Schwetz Strategics Smart Immo
+43 (0) 676 / 3101 559 | office@schwetz-strategics.at
www.schwetz-strategics.at

Die Novelle der Gebarungsrichtlinienverordnung (GRVO) 2021 setzt regulatorische Anforderungen der Novelle des Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes (WGG) 2019 um. Sie setzt deutliche Akzente in den Bereichen Fit & Proper sowie Auftragsvergabe und reagiert auf aktuelle Vorkommnisse durch weiterführende Vorschriften im Bereich der Finanzgebarung.

VON WOLFGANG SCHWETZ, MSC, BA, MRICS

Bezüge-Obergrenze und Bandbreiten

Die GRVO-Novelle 2021 [BGBl II 430/2021] findet ihre Wurzeln in der WGG-Novelle 2019 [BGBl I 2019/85]. Seit deren Inkrafttreten sind gem § 25, 26 WGG die §§ 6 und 7 Abs 1 Z 2 Stellenbesetzungsgesetz sowie §§ 2 und 3 Bundes-Vertragsschablonenverordnung sinngemäß anzuwenden. Die GRVO-Novelle konkretisiert durch Einfügung eines § 1 Abs 3 die Bezüge-Obergrenze. Vorangegangen war eine Entschließung des Nationalrates, wonach eine Novelle der GRVO die rechtliche Situation infolge der Neufassung von §§ 25, 26 WGG derart zu gestalten habe, dass der vor der Novelle geltende Höchstbezug weiterhin das Maximum darstellt. Der in § 1 Abs 3 GRVO als absolut bezeichnete Höchstbezug für Vorstandsmitglieder und Geschäftsführer bleibt gegenüber der Rechtslage vor der WGG-Novelle 2019 unverändert. Sachbezüge – bspw für die private Nutzung eines Dienstwagens – sind zu inkludieren, da es sich um Entlohnungsbestandteile handelt. § 2b Abs 4 Z 4 GRVO räumt allerdings bei den im branchenbezogenen Corporate Governance Kodex innerhalb des Höchstbezuges festzulegenden Bezüge-Bandbreiten die Möglichkeit ein, die jeweiligen Bandbreitenobergrenzen ggf zeitlich befristet um 15 Prozent zu überschreiten, sofern etwa das Bau- und Sanierungsvolumen der gemeinnützigen

Bauvereinigung [GBV] deutlich über dem Branchenschnitt zum Liegen kommt.

Die konkrete, unternehmensbezogene Angemessenheit der Bezüge ist gem. § 2b Abs 4 und 5 GRVO im Wege von Bandbreiten iRd branchenbezogenen Corporate Governance-Kodex – der seine Grundlage in § 24 Abs 2 WGG findet – festzulegen. Als Eckpunkte werden demonstrativ etwa die Anzahl der Verwaltungseinheiten, der Umfang der Bau- und Sanierungstätigkeit (wohl soweit diese mit den Grundsätzen des § 23 WGG vereinbar ist), Wirtschaftlichkeitskriterien, die finanzielle Leistungskraft der jeweiligen Unternehmen sowie – wohl iS eines Auffangtatbestandes – die „sonstige Struktur der Unternehmen“ genannt. Grundsätzlich steht es einer GBV frei, sich einem anderem als dem GBV-CGK zu unterwerfen. So wäre alternativ bspw der Corporate Governance Kodex des Bundes tauglich. Abweichend von dieser Wahlfreiheit definiert § 2b Abs 5 GRVO für den Bereich der Bezüge eine diesbezüglich verbindliche Anwendung des GBV-CGK.

Altverträge

§ 2a Abs 1 bis 3 GRVO wurden dahingehend modifiziert, dass ihnen iZm der genannten Neugestaltung der §§ 25, 26 WGG iRd WGG-Novelle 2019 auch übergangsrechtlicher Charakter zukommt. Gleich-

zeitig wird auf die Fassung des WGG vor der Novelle 2019 verwiesen, die die Basis für die Berechnung der Bezüge-Obergrenze bildet. Es ist anzumerken, dass bei Wiederbestellungen die Neuerungen iZm der WGG-Novelle 2019 nicht angewendet werden. Allerdings werden mit Rudnigger grundlegende Vertragsänderungen wohl einer Neuanschaffung gleichzuhalten sein.

Finanzgebarung

Für die Bewertung von unternehmerischen Risiken ist relevant, dass GBV nicht lediglich auf eigenes Risiko, sondern vielmehr „auf Risiko eines zweckgebundenen Vermögens tätig werden“. Holoubek leitet daraus Folgendes ab: „Risikobehaftete Geschäfte sind allenfalls bei wirtschaftlicher Erforderlichkeit unter Einzelaufsicht [Zustimmungsvorbehalt] der Aufsichtsbehörde zulässig (§ 7 Abs. 4 WGG).“ Das typische unternehmerische Risiko einer GBV übersteigende Geschäfte werden auch hins § 23 Abs 1 WGG zu prüfen sein. In Gestalt der Einfügung von § 1c GRVO wurde die zugrundeliegende Tendenz auch der Literatur bestätigt und eine nunmehr explizite Wertung iS risikoaverser Veranlagung vorgenommen: Es wurde – wohl nicht zuletzt in Anbetracht von § 23 Abs 1 WGG klarstellend – definiert, dass „bei der Finanzgebarung im Besonderen die Vermeidung von Risiken stärker

zu gewichten [ist] als eine Optimierung der Erträge.“ Diese Regelung wird insb unter dem Aspekt des Generationenausgleichs gem § 1 Abs 3 WGG zu sehen sein. Zudem sei auf Pkt 6 – Finanzgebarung – des GBV-CGK verwiesen: „Die GBVs haben ihre Finanzgebarung risikoavers auszurichten. Sie haben die mit der Finanzgebarung notwendigerweise verbundenen Risiken auf ein Mindestmaß zu beschränken. Die Minimierung der Risiken soll stärker gewichtet werden als die Optimierung der Erträge oder Kosten. Die einschlägigen Bestimmungen der Körperschaftsteuerrichtlinie zur Vermögensverwaltung sind zu beachten.“

Kosten für die Tätigkeit des Aufsichtsrates

Hier wurde lediglich § 2 Abs 2 GRVO an die Novelle der Bilanzgliederungsverordnung [BGBl II 437/2016] angepasst. Materielle Auswirkungen gegenüber der bisherigen Rechtslage ergeben sich nicht.

Geschäftliche Zuverlässigkeit, Fit & Proper

Die Neufassung von § 3 GRVO ist eine Präzisierung von § 24 WGG. Die Lehre geht davon aus, dass die „geschäftliche Zuverlässigkeit“ drei Ebenen umfasst: Es werden iS einer Generalklausel Sachverhalte verpönt, die Satzungsübertretungen oder Handeln wider die guten Sitten vermuten lassen. Zudem wird entsprechende Qualifikation als erforderlich angesehen und ein erhöhter Maßstab an die Integrität von Kernfunktionsträgern vorausgesetzt. Regner betont den Charakter einer „präventiven Sicherung der qualitativ hochwertigen und zuverlässigen Geschäftsführung und Verwaltung“ in Bezug auf die Bestimmung. iRd WGG-Novelle 2019 wurde festgelegt, dass allenfalls zuvor ausgeübte [ggf mehrfache] Tätigkeit bei GBV sensibel hins der geschäftlichen Zuverlässigkeit zu beurteilen ist. Diese kann Fitness begründen oder ggf Zweifel an der geschäftlichen Zuverlässigkeit rechtfertigen. § 3 Abs 2 Z 2 GRVO verweist hins von Tatbeständen, die eine geschäftliche Zuverlässigkeit von Organwaltern, Prokuristen, Handlungsbevollmächtigten und Eigentümern der GBV nicht annehmen lassen, demonstrativ auf § 13 Abs 1 Z 1 Gewerbeordnung [BGBl I 194/1994]. Darunter fallen etwa gerichtliche Verurteilungen wegen organisierter Schwarzarbeit, betrügerischer Krida oder Schädigung fremder Gläubiger. Hinzukommen gerichtliche Verurteilungen iZm einer sonstigen Straftat, sofern die Freiheitsstrafe drei Monate oder die Geldstrafe 180 Tagessätze übersteigt. Gemäß § 3 Abs 2 Z 1 GRVO ist die Zuverlässigkeit auch nicht anzunehmen, wenn eine rechtskräftige gerichtliche Verurteilung wegen Finanzvergehen vorliegt. Wobei lediglich nicht getilgte Verurteilungen in die Wertung einzubeziehen sind. Die Fitness zielt infolge der WGG-Novelle 2019 auch auf den Aufsichtsrat ab.

Auftragsvergabe

In Gestalt der Neufassung von § 6b GRVO wird jene Tendenz zu weiter verstärktem Wettbewerb nunmehr [grundsätzlich] für sämtliche Auftragsvergaben fortgeschrieben, die sich bereits in § 23 Abs 1a WGG hinsichtlich der Angemessenheit von Darlehensbedingungen abbildet.

Das neue auftrag.at Flex-Abo

Maximale Flexibilität
– maximaler Nutzen

Das Vergabeportal der Wiener Zeitung Mediengruppe auftrag.at enthält alle öffentlichen EU-weiten-, Bundes- und Landes-ausschreibungen. Sie suchen saisonal nach Ausschreibungen? Mit dem neuen auftrag.at Flex-Abo haben Sie ab sofort die Möglichkeit auftrag.at komplett flexibel und ganz ohne Bindung zu nutzen.

Mehr unter auftrag.at/flexabo

a. auftrag.at
Ihr Erfolg ist unser Auftrag

